

INFORME DE MERCADO

RESIDENCIAL



EL MERCADO INMOBILIARIO EN ÉPOCAS DE ELECCIONES. ESTA VEZ ES DISTINTO.

Analizamos qué pasó en otras ocasiones para comprender el presente.

DIVISION RESIDENCIAL. INFORME DE MERCADO . AGOSTO 2019

Sucursal Centro . Tucumán 117, CABA

4114-1000 . lqramos.com



EL MERCADO INMOBILIARIO EN ÉPOCAS DE ELECCIONES. ESTA VEZ ES DISTINTO.

Los años posteriores a la restauración de la democracia en nuestro país, en 1983, han sido testigos de transformaciones políticas, sociales y económicas, que marcaron el final de una época y los umbrales de otra. La mirada que cada individuo o sector le da a ese porvenir puede ser optimista o pesimista, en consecuencia de lo vivido. El negocio inmobiliario no es la excepción a la regla. En el mercado inmobiliario residencial, las decisiones de los distintos actores ante cada elección presidencial parecen derivar en meses de un extenso “ya veremos”, un letargo en el cual se mezclan sensaciones y realidades. ¿Es tan así? A raíz de ello hay un concepto que circula como una verdad, según el cual, en época de elecciones presidenciales, la compra y venta de propiedades entra, como los osos en el mencionado letargo.



NUESTRO ANÁLISIS

Los indicadores seleccionados para el análisis fueron el volumen de propiedades ofertadas, las variaciones de la demanda real, y los promedios de precio de la oferta publicada.

Manteniendo constante la fuente, los criterios de selección de casos y el procedimiento de medición, frente a cada comicio se relevaron a su vez tres “momentos”: seis meses antes de la fecha electoral; en torno al pico de incertidumbre, a dos semanas de los comicios, y la reacción posterior del mercado, seis meses después de la elección.

Como tipología testigo, escogimos los departamentos usados de tres ambientes ubicados en Barrio Norte de la Capital Federal, sin cocheras, amenities ni dependencias (unos 1.200 casos). Y en una suerte de contraprueba, los resultados se chequearon replicando la medición sobre otra zona y otra tipología: las casas usadas en la Zona Norte del Gran Buenos Aires, de 4 dormitorios, con parque, piscina y cochera (otros 1.500 casos).

A lo largo de estos años, nuestro país y su economía atravesaron periodos muy diferentes. Cada ciclo electoral se tomó entonces como un caso en sí mismo. Dicho criterio hizo posible arribar a parámetros que, respetando las particularidades de cada etapa, son a su vez homogéneos. Lo que hace comparables los valores, permite establecer trayectorias promedio para cada indicador y delinea en consecuencia un perfil de la dinámica del mercado en los tiempos electorales.

A lo largo de los doce meses que abarca cada ciclo electoral, las principales variables describen en promedio un proceso que demuestra que el mercado estuvo lejos de paralizarse en los años electorales, **aunque en esta oportunidad estamos notando que es diferente.**





Históricamente se registró un descenso paulatino hasta el momento de los comicios. Esa retracción es muy diferente para cada indicador: **Mientras los precios se mantienen prácticamente estables (-2%), y la demanda cae en promedio un 12%, al tiempo que la oferta retira 1 de cada 3 propiedades del mercado.**

Pasadas las elecciones hay un periodo de “rebote” en función del cual, seis meses después, cada índice se coloca entre 5 a 10% por sobre los niveles del año anterior.

No obstante, tras los comicios de 2011 y 2015 el mercado tardó en reaccionar más de seis meses, quizás esta vez sea aún más largo el periodo negativo. **En términos de inmuebles ofertados, el análisis de los comportamientos históricos muestra que es la oferta –y no la demanda – la variable donde la retracción se hace más intensa.** A medida que la fecha de las elecciones se acerca, la cantidad de propiedades ofrecidas registra en promedio una retracción cercana a 1/3 del volumen que el mercado mostraba seis meses antes.

Lo que sucede tiene una lógica: en un escenario de incertidumbre creciente, la postura de “esperar y ver” se hace paulatinamente más intensa. Muchos retiran sus propiedades de la oferta, para reingresar tiempo después, ya con el panorama más claro, impulsando así un rebote cercano al 40% en la cantidad de propiedades, que coloca también a esta variable en volúmenes superiores (+5%) a los registrados un año antes.

EL LADRILLO SIGUE SIENDO EL RESGUARDO, MÁS ALLÁ DE TODO.

En los últimos treinta años, el ciclo positivo _ha durado más de seis años (como el del período 2003-2009 luego de la profunda crisis de 1999-2002). Pero esta vez la combinación de hechos que afectan al mercado es bien diferente. El segmento residencial viene en descenso desde julio de 2018, con el inicio de la crisis cambiaria, cuando la demanda se retrajo y no logró recuperarse. En el camino se sumó a esta debilidad del mercado, el inicio del ciclo electoral.

Como resultado, se generó una situación atípica y sin registro histórico, que golpea con fuerza al sector inmobiliario. La volatilidad cambiaria, las elecciones polarizadas y el resultado de las PASO, agudizaron el contexto de alta inflación y retroceso del consumo privado.

Los precios de las propiedades no van a seguir aumentando y quizás este sea el momento de ajustar la oferta. Comparado con el sector financiero, el sector del real estate sigue siendo una buena opción para resguardar capitales.

La estática situación que estamos viviendo hoy, arrojará a mediano y largo plazo índices que demostraran un comportamiento pre y postelectoral, muy diferente a los anteriores, confirmando una vez más, que siempre existe la excepción que rompe la regla.

